

Holmlia Senter vei 15



Velkommen til

Holmlia Senter vei 15



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

HOLMLIA

Lys, luftig og gjennomgående 3-roms topp-og endeleilighet - Vestvendt balkong på 10 kvm med fritt og frodig utsyn - Heis

Prisantydning	3 750 000,-
Omkostninger	95 100,-
Totalpris	3 845 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 430,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	64 kvm
Soverom	2
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1985

Megler	Morten Styrmoe Hannestad
Telefon	926 33 165
E-post	m.hannestad@nordvikbolig.no
Megler 2	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Morten S. Hannestad har gleden av å presentere Holmlia Senter vei 15 - Lys, luftig og gjennomgående 3-roms topp- og endeleilighet på Holmlia. Området er svært barnevennlig med kort vei til barnehager og skoler og flotte turområder i nærområdet med lort vei til bl.a. badestrendene Hvervenbukta og Fiskevollen. Leiligheten ligger rett ved Holmlia senter med flere butikker og servicetilbud samt Holmlia togstasjon.

- Leiligheten har en god beliggenhet i byggets 5. etasje, og inneholder entré, kjøkken, stue, to soverom og bad.

- Hyggelig balkong på 10 kvm. med kveldssol
- Høyt og fritt med utsyn mot bl.a. fellesområder og skog
- Ingen gjenboere
- Lave felleskostnader med akto. varmtvann og fyring inkludert
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg
- Heis i bygget

- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	64 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 10 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.
















LG





Informasjon

Holmlia Senter vei 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0247/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Holmlia Senter vei 15, 1255 OSLO
Gnr 185, bnr 71, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Muazzez Dønmez

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
93 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
95 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
107 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 845 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 857 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 10 kvm.

1. etasje:

BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, bad, to soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten en bod på ca. 2 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Det er hyggelig inngangsparti via svalgang. I gangen er det god plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Lyst, skjermet kjøkken med masse lagringsplass. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenken og heltre benkeplate. Nedsenket oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Kjøkkenet er utnyttet til det maksimale med masse lagringsplass i både skap og skuffer, samt god plass til matlaging. Kjøkkenet har en åpen, men skjermet plassering i rommet.

Romslig stue med plass til både sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-benk samt spiseplass ved kjøkkenet. Stuen har en god planløsning, som gjør det enkelt å innrede. Rommet har store vindusflater og balkongdør som gir godt innslipp av naturlig lys. Det er grønt og åpent utsyn, uten gjenboere eller sjenerende innsyn.

Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong på hele 10 kvm. På balkongen er det plass til utemøblement og beplantning. Balkongen har grønt og åpent utsyn mot fellesarealer og skog.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, skrivepult og skap.

Bad:
Praktisk bad av god størrelse med belegg på gulv og malt overflate på veggene. Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med skap og servant. Det er opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Laminat og belegg på gulv.
Vegger: Malte vegger.
Himling: Malt overflate i himling. I stuen er takhøyden oppmålt til 2,42 meter.

Parkering

Bruksrett til en garasjeplass i felles garasjeanlegg, gnr. 485 bnr. 1 .

Sameiet hadde fire gjesteparkeringsplasser på toppen av parkeringshuset på Holmlia Senter for beboernes gjester.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Bygget:
- Boligbygg over 5 etasjer.
- Grunnmur og bærende vegger av betong.
- Yttervegger av betong, forblendet med teglstein.
- Flatt tak tekket med papp.
- Etasjeskille av betong.

Leiligheten:
- Balkong på ca. 10 kvm.
- Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1984.
- Entredør i malt utførelse. Ukjent Brannklasse.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong:
Rekkverket blir målt til 100 cm og er lavere enn forskriftskravet på 120 cm.

- Kjøkken:
Det registreres fukt/skader rundt vask.
Delaminering av enkelte fronter.
Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

- Avløpsrør:
TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt for avløpsrør.

- Vannledninger:
Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

- Vannbåren varme:
Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.

- Våtrom:
Oppsummering av overflater:
Høydeforskjell (8mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Oppsummering av sanitærutstyr
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen og benkeplate.
Det registreres skader på dusjkabinettet. Løs dør og manglende dør

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vinduer og dører:
TG3: Det registreres råteskader i en vinduskarm på soverom mot svalgang.

TG2: Karmer er generelt værslitte.

- Etasjeskille:
Stue: Måler 23 mm avvik på 2 meter og 33 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG3)
Kjøkken: Måler 22 mm avvik på 2 meter 5 og mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme

- Elektrisk:
TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
TG2: Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
TG3: Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

- Våtrom:
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Belegget er fra byggeår og er teknisk sett utlevd. Det representerer risiko for lekkasje, særlig rundt gjennomføringer og oppkanter, selv om det ikke foreligger synlige skader i dag.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret skal informeres om leieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette

med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 430,- pr. mnd.
Inkluderer: Akto. varmtvann og fyring, internett/tv, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Avsetning vedlikeholdsfond: 276,-
Akonto fyring: 775,-
Andel felleskostnader etter eierbrøk: 1 379,-

Husleien antas å øke i takt med inflasjonen.

Fyring og varmtvann avregnes årlig.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 858 022,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 432 086,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Holmlia Senter II , orgnr. 975590127

Om sameiet

- Det er 57 seksjoner i sameiet, hvorav 7 er næring.

Bygningsmassen er nå 39 år, og styret har løpende kontakt med bygningskonsulent for en vurdering av bygningens tilstand og gjennomgang av nødvendig vedlikehold. Styret jobber med vedlikeholdsplanen som ferdigstilles straks.

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Fellesformue
Kr 35 650,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund, katt og andre selskapsdyr. Husordensreglene har regler for dyrehold som skal følges.
Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 71118592

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 082 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget godt kollektivtilbud. Nær Holmlia togstasjon med hyppige avganger til Oslo S. Bussholdeplass ved Holmlia senter med avganger til bl.a. Oslo sentrum, samt ekspressbuss til Nationaltheatret.

Rett ved Holmlia senter som ble fornyet og åpnet i 2021, og tilbyr MENY, frisør, restaurant, vinmonopol, apotek, m.m. Se mer informasjon her: https://www.holmliasenter.no.

Videre er det kort bilavstand til et rikelig utvalg av fasiliteter innenfor blant annet servicetilbud, butikker og restauranter på blant annet Sæter Torg, Mortensrud senter og Lambertseter senter.

Flotte turområder i nærområdet med kort vei til blant annet populære badestrender som Hvervenbukta og Fiskevollen, koselige Søndre Ås gård med ridesenter samt slalåmbakke på Sloreåsen for vinteraktiviteter.

Få minutters kjøreavstand til Østmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter. Idretts- og svømmehall ved Holmlia, samt treningssenteret Fresh fitness ved Hauketo. Lusetjern idrettsanlegg i nærområdet. Videre er det golfbane ved Grønmo.

Kort vei til blant annet Kiwi, Meny og Rema 1000, samt Joker som også er åpen søndager og helligdager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 1986.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Holmlia Senter vei 17 og 18 - Søknad om fasadeendring, ombygging og bruksendring av underetasje til treningsstudio. Saksnummer: 202458278
Holmlia senter vei 9 - Bruksendring fra forretning til servering - Jønk. Saksnummer 202457284

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/185/71/1:
04.10.1984 - Dokumentnr: 49816 - Best. om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE
BESTEMMELWER OM KUMMER, LEDNINGER M.V. IFØLGE FESTEKONTRAKT.
FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:185 Bnr:71 Snr:1 F
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om kummer o.l.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om nettstasjon
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om kommunale installasjoner
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om avståelse av grunn til veiutvidelse, adkomst m.m.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2025 - Dokumentnr: 599369 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.12.1984 - Dokumentnr: 66875 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/7703
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 56 SEKSJONER

12.01.1999 - Dokumentnr: 1526 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:485 Bnr:1

05.08.2021 - Dokumentnr: 958758 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:12
Adkomstrett for brann-og redningsetaten, ambulansetransport og Renovasjonsetaten i Oslo kommune

Gjelder til 17.06.2025
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet til den innvendige boden. Endring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Det er etablert et soverom der det var kjøkken.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller

vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 570,-

Samlet skal selger betale kr. 143 760,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. juni 2025

Megler

Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler 2

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40722115

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Holmlia Senter vei 15

Holmlia Senter vei 15

Nabolaget Holmlia senter - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lusetjern skole (1-7 kl.)	253 elever, 24 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Toppåsen skole (1-7 kl.)	283 elever, 18 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Rosenholm skole (1-7 kl.)	277 elever, 23 klasser	12 min 🚶 1 km
Holmlia skole (8-10 kl.)	346 elever, 21 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Hauketo skole (8-10 kl.)	326 elever, 30 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	7 min 🚗 4.1 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	14 min 🚗 6.5 km

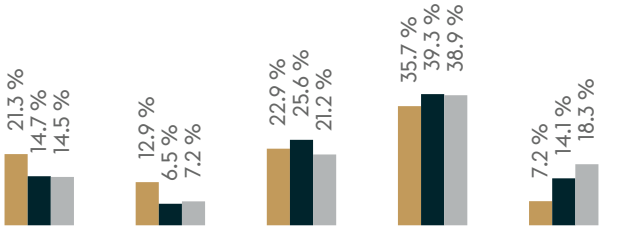
Offentlig transport

Holmlia stasjon	Totalt 9 ulike linjer	2 min 🚶 0.2 km
Holmlia stasjon	Linje L2, L2x	3 min 🚶 0.2 km
Ljabru	Linje 13, 19	6 min 🚗 2.7 km
Mortensrud	Linje 2, 3	9 min 🚗 4.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 🚗 11.1 km

Barnehager

Fjeldlund barnehage (1-5 år)	53 barn	4 min 🚶 0.3 km
Lia barnehage (1-5 år)	61 barn	6 min 🚶 0.5 km
Hallagerbakken barnehage (1-5 ...	54 barn	8 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holmlia senter	1 111	373
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene
Bra 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Holmlia flerbrukshall	3 min
Asperuddumpa	4 min
Lia Trening	2 min
Holmlia Bad	3 min

«Allt er nära, skolor, butiker, aktiviteter för barn.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 78/100

Aktivitetstilbud

Bra 75/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Holmlia Senter vei 15
1255 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1985
BRA: 64 m^2
BRA-i: 62 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	7	4	3

Supertakst
GNR: 185 BNR: 71 SNR: 1
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Holmlia Senter vei 15
1255 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32193

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG3: Det registreres råteskader i en vinduskarm på soverom mot svalgang.

TG2: Karmer er generelt værslitte.

Anbefalte tiltak

TG3: Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

TG2: Overflatebehandlinger må påregnes.

Merknad: Kostnadsestimat er for TG3 avvik.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Stue: Måler 23 mm avvik på 2 meter og 33 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG3)
Kjøkken: Måler 22 mm avvik på 2 meter 5 og mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TG2: Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

TG3: Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Anbefalte tiltak

TG2: Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

TG2: Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

TG3: Åpningene må tettes med godkjent brannfugemasse eller annen egnet branntetting for å sikre kapsling og forhindre røyk- og flammespredning.

Merknad: Kostnadsestimat er for TG3 avvik.

UTKAST UTKAST

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vinylbelegg ført til klemring i sluk. Utførelse ok

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG3: Belegget er fra byggeår og er teknisk sett utlevd. Det representerer risiko for lekkasje, særlig rundt gjennomføringer og oppkanter, selv om det ikke foreligger synlige skader i dag.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 100 cm og er lavere enn forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. (mer enn 10 m ned til terreng)

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Det registreres fukt/skader rundt vask.

TG2: Delaminering av enkelte fronter.

TG2: Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning med profilerte mdf fronter, heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt for avløpsrør.

Anbefalte tiltak

Det er per i dag ingen tegn til funksjonssvikt i avløpsrørene. Rørene er likevel av eldre type med begrenset restlevetid, og det må påregnes økt risiko for fremtidige feil. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran er plassert på bad.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2: Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.

Anbefalte tiltak

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

Våtrom

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (8mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen og benkeplate.

TG2: Det registreres skader på dusjkabinettet. Løs dør og manglende dør.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

TGIU: Sentralfyr. Anlegget er ikke vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

Våtrom

Oppsummering av fukt

TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig. Kjøkkeninnredning er i veien.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år
Over 10 år. Det må kjøpes inn nytt.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.6.2025	**3.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Muazzez Dønmez** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre** Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as** Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Informasjon om boligen

Adresse: **Holmlia Senter vei 15, 1255 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **185** Bruksnr: **71** Festenr:
Seksjonsnr: **1** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1985**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 5 etasjer.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong.

Yttervegger:
Yttervegger av betong, forblendet med teglstein

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Standard:

5. etasje
Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

UTKAST

Bad: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, skyllekum, stoppekran og wc.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Sikringsskap og porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Ingen tiltak siste 5 år, opplyst av dagens eier.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	64	62	2	0	10
Totalt m²	**64**	**62**	**2**	**0**	**10**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	61	61	0	Entre, bad, 2 soverom, kjøkken, stue.	
Totalt m²	**61**	**61**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

UTKAST

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 10 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Rekkverket blir målt til 100 cm og er lavere enn forskriftskravet på 120 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. (mer enn 10 m ned til terreng)	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1984.	
Entredør i malt utførelse. Ukjent Brannklasse	
Lette slette Innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

UTKAST

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-3**
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.	
TG3: Det registreres råteskader i en vinduskarm på soverom mot svalgang.	
TG2: Karmer er generelt værslitte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG3: Utskifting av vinduer med skade må påregnes.	
TG2: Overflatebehandlinger må påregnes.	
Merknad: Kostnadsestimat er for TG3 avvik.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-3**
Stue: Måler 23 mm avvik på 2 meter og 33 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG3) Kjøkken: Måler 22 mm avvik på 2 meter 5 og mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	
Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

UTKAST

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2: Det registreres fukt/skader rundt vask.

TG2: Delaminering av enkelte fronter.

TG2: Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning med profilerte mdf fronter, heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.42 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Over 10 år. Det må kjøpes inn nytt.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt for avløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er per i dag ingen tegn til funksjonssvikt i avløpsrørene. Rørene er likevel av eldre type med begrenset restlevetid, og det må påregnes økt risiko for fremtidige feil. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran er plassert på bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

6.8 Elektrisk



Sikringskap plassert i entre.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-3

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TG2: Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

TG3: Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2: Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

TG2: Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

TG3: Åpningene må tettes med godkjent brannfugemasse eller annen egnet branntetting for å sikre kapsling og forhindre røyk- og flammespredning.

Merknad: Kostnadsestimat er for TG3 avvik.

Utbedringskostnader	Under 10 000

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Radiatorer i alle oppholdsrom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

TG2: Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU

TGIU: Sentralfyr. Anlegget er ikke vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

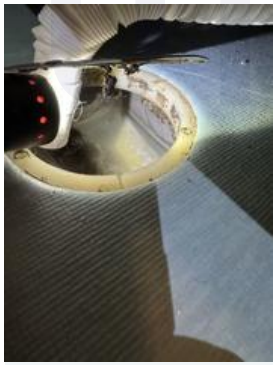
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Spalteventiler i vinduer.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.13 Våtrom



Vinylbelegg klemt i sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og malte flater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**
TG2: Høydeforskjell (8mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt	

Anbefalte tiltak overflater
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**
Vinylbelegg ført til klemring i sluk. Utførelse ok	
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	
TG3: Belegget er fra byggeår og er teknisk sett utlevd. Det representerer risiko for lekkasje, særlig rundt gjennomføringer og oppkanter, selv om det ikke foreligger synlige skader i dag.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.
Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**150 000 - 300 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert 2 servantskap og dusjkabinett. Gulvstående toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen og benkeplate.	
TG2: Det registreres skader på dusjkabinettet. Løs dør og manglende dør.	

UTKAST

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig. Kjøkkeninnredning er i veien.	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Øvrig

Beskrivelse
Det registreres fuktskader og glipper mellom skjøter i laminatgulvet i overgang stue/kjøkken. Ingnen tiltak synes nødvendig. Det kan forekomme nedsatt brukstid.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

UTKAST

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dønmez, Muazzez	9578-5999-4-1247284	2025-06-07 17:15:15

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
7. jun. 2025

Oppdragsnummer
5-0247/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmlia Senter vei 15, 1255 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Muazzez Dønmez

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. oktober 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Den ble laget på denne datoen fordi jeg skal legge den ut for salg. Takstmann 03.06.25 Kl 13:00

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0247/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Dønmez, Muazzez	2025-06-07

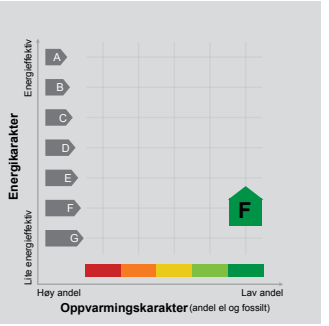
Identifikasjon

bankID Dønmez, Muazzez

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Holmlia Senter vei 15
Postnummer	1255
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	185
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80951035
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-130590
Dato	04.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik St. Hanshaugen
Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6 A
0171 OSLO

Att: Maren Tostrup

Oslo, 28.05.2025

Deres ref: 5-0247/25
Vår ref: 332-1-01
Eiendommens navn: Sameiet Holmlia Senter II
gnr 185 bnr 71 snr 1 i OSLO kommune
Adresse: Holmlia Senter vei 20, 1255 OSLO
Org. nr.: 975590127
Selger: Dønmez, Muazzez

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 71118592

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Avsetning vedlikeholdsfond	kr	276,10
Akonto fyring	kr	775,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	1 379,00
Totalt	**kr**	**2 430,10 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Fyring og varmtvann avregnes årlig.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	35 650,00
Andel gjeld:	kr	0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Khalid Mahmood
Mobil: 45284815
E-post: khalid@multinett.no

Diverse informasjon:
Det er 57 seksjoner i sameiet, hvorav 7 er næring.

I hht. vedtektene skal ny eier godkjennes av styret og slik godkjenning må innhentes direkte fra styret.
Se kontaktinfo ovenfor. Kopi av godkjenningen sendes eierskifte@enqvist.no

Vær oppmerksom på evt. skadesløsebrev til sameiet som også skal tinglyses på ny eier.

Bruksrett til en garasjeplass i felles garasjeanlegg, gnr. 485 bnr. 1

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

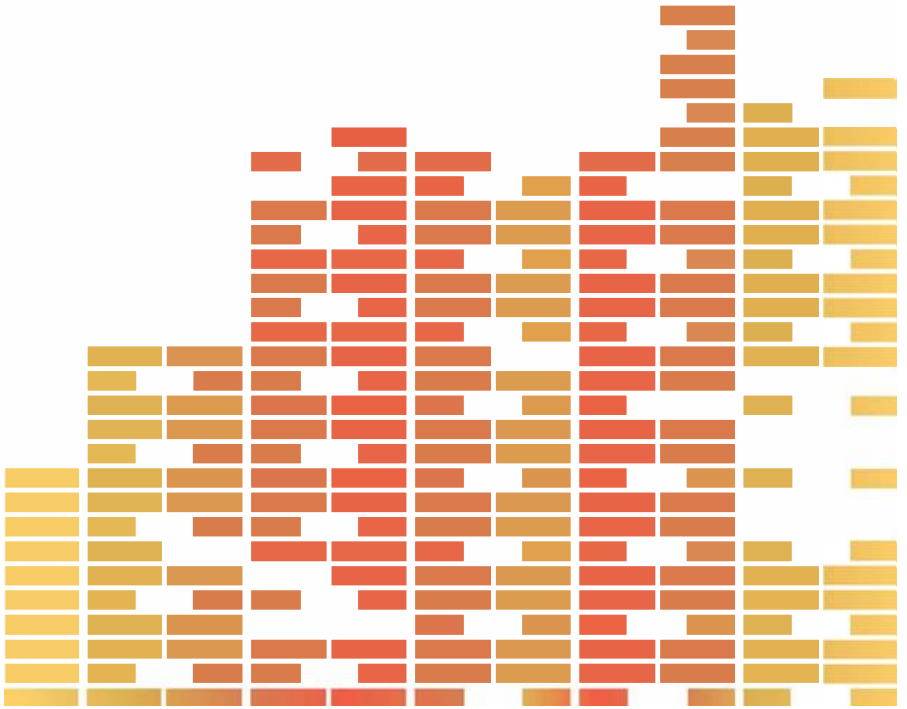
Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Holmlia Senter Sameie II
Ordinært årsmøte 4. juni 2024



ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Holmlia Senter II

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, stangebye@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Holmlia Senter II gir herved:

……
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 4. juni 2024.

....., den ...../ 2024

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Holmlia Senter II

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 4. Juni 2024 kl. 19.00
Sted: Kirkestuen, Holmlia Kirke

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 27. mai 2024
på vegne av styret i Sameiet Holmlia Senter II

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport Side 3-8
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023 Side 9-17
- Budsjett 2024 Side 18-19

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Khalid Mahmood	Valgt for 2 år i 2022
Styremedlem	Shabbir Ahmed	Valgt for 1 år i 2023
Styremedlem	Kumarananthan Arjaratnam	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Pål Christoffersen	Valgt for 2 år i 2023
Varamedlem	Waqas Mustafa	Valgt for 1 år i 2023

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Simen Solbu Stangebye.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 57 seksjoner, hvorav 7 er næringsseksjoner

Sameiet Holmlia Senter II er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975590127 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 71118592.
Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må

eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
2 seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023

Sameiet
Holmlia Senter II sameie er lokalisert midt i Holmlia Senter. Sameiet består av 50 leiligheter og 6 næringsenheter. Næringsenhetene administreres av OBOS Forretningsdrift.

Det er en del utleie i sameiet og det medfører en god del ekstraarbeid for styret. Det samme gjelder ombyggingen av biblioteket. Det gjelder støy og diverse annet arbeide (strøm og vvs, info må gis til beboere etc).

Møtevirksomhet
Styret har i inneværende periode avholdt 6 møter og 23 arbeidsmøter.
Alle styremøtene ble holdt i Fjeldlunds møterom i Holmlia Senter vei.

Styremedlemmene har deltatt på møter med OBOS. Det har også vært møter med entreprenører og vedlikeholdskonsulent i forbindelse med diverse vedlikeholdsarbeid

Det har vært gjennomført flere befaringer med elektrikere (for installering av infrastruktur for lading av el-biler), med OBOS, med taktekker, med VVS-gruppen og med rådgivende bygningsingeniør.

Vi har denne sesongen fokusert på å ordne opp i utettheter over biblioteket knyttet til sluk og noen punkter på svalgangen for øvrig. Vi har hatt flere befaringer for å inspisere skadene samt befaring med konsulentene til skadeselskapene.

Vedlikehold
Bygningsmassen er nå 39 år, og styret har løpende kontakt med bygningskonsulent for en vurdering av bygningens tilstand og gjennomgang av nødvendig vedlikehold. Styret jobber med vedlikeholdsplanen som ferdigstilles straks (etter snøsmelting og pågående vedlikehold). Sameiet holder kontinuerlig med på vedlikeholdsarbeid.

Det har vært utbedringer av lekkasjer knyttet til sluk, sprekk på svalgang og et par punkter fra utsiden av brystning på svalgang. Dette arbeidet er blitt gjort av siv.ing./taktekker Storbråten AS.

Søppelhåndtering og pappcontainere

Det er fremdeles problemer med (enkelte) beboeres søppelhåndtering. Omtrent hver uke har vi problemer med søppel som hensettes ved papirkontainerne, men som ikke har noe der å gjøre. Eksempler:

- Husholdningsapparater
- Møbler
- Ovn
- Plast og isopor
- Vesker
- Diverse

Dette påfører fellesskapet kostnader.

Postkasser

Vedlikehold av postkassene med nye navnskilt og rengjøring ser ut til å være et kontinuerlig arbeide. Det vil settes opp «Nei til reklame»-skilt. Enten påklistret av styret eller av beboer etter mal.

Bygningskonsulent
Sameiet har engasjert bygningskonsulent i forbindelse med vedlikeholdsplanen. Styret konsulterer også bygningskonsulenten fortløpende ved behov.

Beboernes vedlikeholdsansvar
Beboerne må selv regelmessig lufte radiatorene. Styret (ved styreleder) har bistått mange beboere med å gjøre dette. Vi har brukt VVS-gruppen til å lufte/ordne radiatorene der hvor Khalid (styreformann) selv ikke har kunnet gjøre det.

Drift av eiendommen

Forretningsførsel
Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo er sameiets forretningsfører, e-postadresse stangebye@enqvist.no, telefon 22 80 95 95. Kontaktperson er Simen Stangebye.

Heis

Sameiet har serviceavtale med Kone Heis A/S, som utfører nødvendige vedlikeholdsarbeider. I blant er heisen «nede», men styret får nesten alltid heisen til å fungere igjen. I 2023 hadde vi en «lang» nedetid på noen dager, men ellers gikk driften ganske greit. Noen ganger har vi trengt bistand fra servicemedarbeider fra KONE. Styrets inntrykk er likevel at heisen ikke har mer nedetid nå enn tidligere hvis man ser de senere årene under ett. Likevel er det viktig å huske på at heisen er gammel og at mye kan endre seg på kort tid. Styret vil derfor vurdere situasjonen

fortløpende. Hvis frekvensen på nedetid øker i omfang, vil det være tungtveiende grunner til at hele eller deler (styringssystem/elektrisk) av heisen byttes ut. Styret har derfor hentet inn kostnadsoverslag som viser hva det vil koste å bytte ut hele eller deler av heisen, men dette er inntil videre ikke tidfestet i vedlikeholdsplanen. Vi har det likevel «i bakhodet».

Container

Det er blitt satt ut container (komprimatorbil) samt egen tilhenger for elektriske hvitevarer 1 gang det siste året. Som regel er det 2 ganger, men etter ombyggingen av torget har vi hatt problemer med tilgang for komprimatorbil. Vi har fortsatt ikke fått noen løsning på plass med OBOS når det gjelder dette. Problemet var at tilgangen ble fjernet for sameiet ifm. ombygging av senteret.

Vaktmester

Det er Coor som har ansvaret for vaktmestertjenesten i sameiet. Vaktmester er Nils Thomas Halvorsen.

Trappevask

Styret er fornøyd med rengjøringsfirmaet.

Ulovlige nøkler
Vi har vært plaget av at enkelte beboere har skaffet seg ulovlige nøkler, spesielt til ytterdør og heisdør. Ulovlige nøkler brekker lett, og det har vært et problem og en unødvendig kostnad for sameiet. Ved flere anledninger har styreformannen pirket ut piratkopierte nøkler fra låsene i dører og heisdør. Han har også skiftet lås i døra i garasjen til heisrommet. Styreformannen har også bistått låsesmed med arbeid i forbindelse med ringetablå.

Vi har fått et digitalt døråpningsanlegg som vi tror fungerer bra. Skjermen i nr. 15 er imidlertid montert litt lavt så vi forsøker å få den plassert høyere opp.

Grunnen til at vi måtte bytte anlegg var at nåværende system stoppet å virke for mange beboere samtidig som mye av lysene gikk. Antakelig i forbindelse med OBOS sine byggearbeider siden alt dette gikk samtidig. Etter hvert fikk vi et problem med uvedkommende i trappeoppgangene som røyket hasj, forsøplet og skapte utrygghet for beboerne.

Hvis beboerne mangler nøkler eller er slitte må de henvende seg til forretningsfører (e-mail: stangebye@enqvist.no).

Annet vedlikehold og utbedringsarbeide
Det gamle røropplegget er komplisert, og det foreligger ingen fullstendige tegninger over kraner og forgrening av rørsystemet (heller ikke hos OBOS eller Vann og Avløpsetaten) slik at det ved visse typer vedlikehold og reparasjon må bli mye testing,

kartlegging og koordinering. Ofte krever dette flere personer som må koordinere sine handlinger. VVS-gruppen har nå fått oversendt informasjon fra OBOS som skal gjøre det lettere å finne fram i dette etter ombyggingen av biblioteket.

Gjesteparkering
Sameiet hadde fire gjesteparkeringsplasser på toppen av parkeringshuset på Holmlia Senter for beboernes gjester. Disse har ikke vært tilgjengelig etter ombyggingen av senteret, og OBOS har fortsatt ikke kommet oss i møte på dette.

Huseiernes Landsforbund
Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund.

Maling

Oppgangene i nr. 15 og nr. 17 vil bli malt i løpet av sommeren.

Andre mindre saker som styret har brukt tid på:

- Beboerne bør bli flinkere til å rydde utenfor «sin» del av svalgangen. Ofte finner vi søppel, flasker, barnål og annet som er sølt eller hensatt på svalgangene.
- Dialog, samarbeid og konflikt med OBOS i forbindelse med svalgangen
- Bråk og støy i forbindelse med bibliotek-oppussingen. Dette gikk på nervene løs for flere beboere. Særlig når det gjentatte ganger ble borret før husordensreglene tillot det.

El-biler

Installasjon for el-biler i fellesgarasjen holder antakelig på å innstalleres når dette leses.

Miljø
Dueplagen
Duene er stadig en plage, og sameiet har bedt beboerne om å avstå fra å mate dem. Det har vært nødvendig med både oppslag, rundskriv og personlig kontakt.

Skadedyr

Styret har sagt opp avtalen med Aktiv Skadedyrkontroll siden det ikke er observert noen rotteplage i sameiet. Vi har imidlertid hatt kontakt med et annet skadedyrfirma ifm. bekjempelse av faraomaur i noen leiligheter. Dette ser ut til å virke.

Husordensregler
Sameiet har hatt problemer med brudd på husordensreglene, særlig når det gjelder mating av duer, ballspill omkring inngangene, behandling av papir og papp, hensetting av søppel i kjelleren samt urenslighet i oppganger og ved søppelnedkast. Vi henstiller til beboerne å bidra til et hyggelig og rent nærmiljø.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023
Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader.

Sted, den dato
Styret i Sameiet Holmlia Senter II

Resultatregnskap

Sameiet Holmlia Senter II

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 055 696	2 055 696	2 055 696
Andre inntekter	2	411 365	411 365	414 851
Sum driftsinntekter		**2 467 061**	**2 467 061**	**2 470 547**
Styrehonorar		167 216	167 216	159 599
Andre personalkostnader	3	23 577	23 577	22 503
Kommunale avgifter		699 648	696 852	583 574
Vedlikehold	4	200 823	1 998 500	80 735
Kollektiv avtale TV/bredbånd		306 880	312 000	265 482
Driftskostnader	5	501 163	593 700	540 825
Honorarer	6	190 435	212 741	139 152
Forsikring		335 936	332 700	320 512
Andre kostnader	7	10 149	26 650	18 649
Sum driftskostnader		**2 435 827**	**4 363 936**	**2 131 030**
Driftsresultat		**31 234**	**-1 896 875**	**339 517**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	108 850	55 000	62 833
Netto finansresultat		**108 850**	**55 000**	**62 833**
Årets resultat		**140 084**	**-1 841 875**	**402 350**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		140 084	0	402 350
Sum overføringer		**140 084**	**0**	**402 350**

Balanse

Sameiet Holmlia Senter II

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler		27 198	27 198
Sum anleggsmidler	**9**	**27 198**	**27 198**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		12 978	3 693
Fyringsoppgjør		0	368 386
Andre fordringer		315 756	277 245
Bankinnskudd mv.	10	5 239 337	4 490 987
Sum omløpsmidler		**5 568 071**	**5 140 311**
Sum eiendeler		**5 595 269**	**5 167 509**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		4 935 512	4 795 429
Sum egenkapital	**11**	**4 935 512**	**4 795 429**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		97 021	41 522
Fyringsoppgjør	12	386 800	0
Leverandørgjeld		46 986	135 154
Påløpte kostnader		128 949	195 404
Sum kortsiktig gjeld		**659 756**	**372 080**
Sum gjeld		**659 756**	**372 080**
Sum egenkapital og gjeld		**5 595 269**	**5 167 509**

OSLO, 31.12.2023 /
Styret for Sameiet Holmlia Senter II

Khalid Mahmood Styrets leder	Pål Christoffersen Styremedlem
Shabbir Ahmed Styremedlem	Kumaranthan Arjaratnam Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.
Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikeholdsfond	411 365	411 365	411 365
Andre inntekter	0	0	3 486
Sum	**411 365**	**411 365**	**414 851**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	23 577	23 577	22 503
Sum	**23 577**	**23 577**	**22 503**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	0	1 000 000	947
Vedlikehold Prosjekt 1	0	380 000	0
Vedlikehold utearealer	35 375	400 000	0
Vedlikehold bygning innv.	0	100 000	0
Vedlikehold og drift heis	136 062	50 000	41 109
Vedl. nøkler, låser, skilt	0	10 000	10 407
Vedlikehold VVS	0	20 000	18 272
Egenandel forsikring	0	10 000	10 000
Vedlikehold elektro	21 035	10 000	0
Lyspærer, lysrør etc.	3 486	3 500	0
Vedlikehold garasjeanlegg	0	10 000	0
Brannsikkerhet	0	5 000	0
Vedl./drift fyringsanlegg	4 865	0	0
Sum	**200 823**	**1 998 500**	**80 735**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Leie Lokale	0	11 000	0
Strøm fellesanlegg	126 504	165 000	165 562
Renhold	81 000	85 000	82 794
Annen renovasjon	15 576	30 000	15 265
Skadedyrkontroll	0	0	18 081
Garasje - Driftskostnader	51 372	51 000	48 036
Driftsmaterialer	0	1 500	1 383
Vakthold og sikkerhet	37 399	40 200	32 029
Vaktmestertjenester	184 230	190 000	176 655
Hjemmeside/internett	1 409	20 000	1 021
Porto	3 674	0	0
Sum	**501 163**	**593 700**	**540 825**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	9 785	11 000	9 528
Forretningsførsel	122 073	122 071	118 516
Ekstra forretningsførsel	0	5 000	6 438
Beboerportal	3 633	3 420	3 420
Nøkkeladministrasjon	1 345	1 250	1 250
Konsulenttjenestrer	31 125	60 000	0
Honorar juridisk bistand	22 475	10 000	0
Sum	**190 435**	**212 741**	**139 152**

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	2 900	2 650	2 650
Styre- og årsmøter	2 188	3 000	2 992
Styreutgifter	370	5 000	0
Bankomkostninger	4 089	6 000	6 138
EHF-fakturagebyr	0	0	68
Diverse kostnader	525	10 000	5 421
Øreavrunding	76	0	81
Tap på fordringer	0	0	1 300
Sum	**10 149**	**26 650**	**18 649**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renteinntekter kunder	331	0	2 184
Bankrenter	72 867	25 000	25 513
Andre finansinntekter	35 652	30 000	35 136
Sum	**108 850**	**55 000**	**62 833**

Andre finansinntekter gjelder kundeutbytte fra forsikring.

Note 9 Finansielle anleggsmidler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Aksjer Multinett AS - kostpris	27 198	27 198
Sum	**27 198**	**27 198**

Multinett er et selskap som ble dannet som et innkjøpssamarbeid for å skaffe noen boligselskaper i nærheten av Holmlia bedre betingelser på TV-tilbud.

Note 10 Kasse/bank

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.44916	1 632 135	956 647
BN 9235 15 57607	3 605 162	3 532 300
DNB Sk 5082 07 24434	0	2 040
9666 01 48016 skatt	2 040	0
Sum	**5 239 337**	**4 490 987**

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	4 795 429	4 393 079
Tilført fra årets resultat	140 084	402 350
Egenkapital 31.12.	**4 935 513**	**4 795 429**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 12 Fyringsregnskap 2023

		2023		2022
Betalt akonto seksjonseiere	918 528		706 428	
Betalt akonto næring	258 906		112 560	
Sum akonto		**1 177 434**		**818 988**
Kostnader fjernvarme/varmtvann	693 039		841 379	
Kostnader ventilasjon	97 518		345 995	
Kostnader/rest fyringsavregning	77			
Sum kostnader		**790 634**		**1 187 374**
Til avregning		**386 800**		**-368 386**

Avregning foretas av ISTA. Oppgjør for 2023 sendes i 2024.

Note Disponible midler

	2023
A. Disponible midler 01.01	4 768 232
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	140 084
Tilbakeføring avskrivninger	
Kjøp /salg av anleggsmidler	
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	-
C. Disponible midler 31.12	**4 908 315**
Årets endringer disponible midler	140 083
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	5 568 071
- Kortsiktig gjeld	659 756
Disponible midler 31.12.	**4 908 315**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Holmlia Senter II

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Holmlia Senter Ii.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2023.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: 38V60-A7NEJ-40UOE-5EHTJ-5QVXH-CF2B4

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 38V60-A7NEJ-40UOE-5EHTJ-5QVXH-CF2B4

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-25 12:04:05 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 38V60-A7NEJ-40UOE-5EHTJ-5QVXH-CF2B4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Budsjett Sameiet Holmlia Senter II for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	2 055 696	2 055 696
Felleskostnader		**2 055 696**	**2 055 696**
3670	Vedlikeholdsfond	411 360	411 365
Andre inntekter		**411 360**	**411 365**
Sum driftsinntekter		**2 467 056**	**2 467 061**
5330	Styrehonorar	167 216	167 216
Styrehonorar		**167 216**	**167 216**
5400	Arbeidsgiveravgift	23 577	23 577
Andre personalkostnader		**23 577**	**23 577**
6320	Kommunale avgifter	222 601	204 429
6321	Kommunale avgifter - Vann	586 858	489 046
6322	Eiendomsskatt	6 176	6 174
Kommunale avgifter		**815 635**	**699 648**
6600	Vedlikehold bygning utv.	450 000	0
6601	Vedlikehold prosjekt 1	100 000	0
6605	Vedlikehold utearealer	0	35 375
6610	Vedlingehold bygning innv.	520 000	0
6612	Vedlikehold og drift heis	50 000	136 062
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m	220 000	0
6620	Vedlikehold VVS	30 000	0
6621	Egenandel forsikring	20 000	0
6625	Vedlikehold elektro	20 000	21 035
6626	Lyspærer, lysrør etc.	3 500	3 486
6644	Vedl./drift fyringsanlegg	0	4 865
Vedlikehold		**1 413 500**	**200 823**
7690	Kabel-TV	310 000	306 880
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**310 000**	**306 880**
6300	Leie Lokale	11 000	0
6340	Strøm Fellesanlegg	110 000	126 504
6360	Renhold	85 000	81 000
6380	Annen renovasjon	20 000	15 576
6490	Garasje - Driftkostnader (obos)	52 000	51 372
6780	Vakthold og sikkerhet	40 200	37 399
6785	Vaktmestertjenester	190 000	184 230
6910	Hjemmeside/internett	20 000	1 409
6940	Porto	3 500	3 674
Driftskostnader		**531 700**	**501 163**
6700	Revisjon	11 000	9 785
6710	Forretningsførsel	125 000	122 073

Budsjett Sameiet Holmlia Senter II for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
6711	Ekstra forretningsførsel	2 500	0
6715	Beboerportal	3 800	3 633
6716	Nøkkeladministrasjon	1 400	1 345
6720	Konsulenttjester	20 000	31 125
6725	Honorar juridisk bistand	20 000	22 475
Honorarer		**183 700**	**190 435**
7500	Forsikringspremie	340 000	335 936
Forsikring		**340 000**	**335 936**
7400	Kontigenter	2 900	2 900
7700	Styre- og årsmøter	3 000	2 188
7710	Styreutgifter	5 000	370
7770	Bankomkostninger	5 000	4 089
7790	Diverse kostnader	5 000	525
7797	Øreavrunding	0	76
Andre kostnader		**20 900**	**10 149**
Sum driftskostnader		**3 806 228**	**2 435 827**
Driftsresultat		**-1 339 172**	**31 234**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	331
8051	Bankrenter	50 000	72 867
8070	Andre finansinntekter	30 000	35 652
Finansinntekter		**80 000**	**108 850**
Netto finansresultat		**80 000**	**108 850**
Årets resultat		**-1 259 172**	**140 084**

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Holmlia Senter II
Tid: 4. juni 2024 kl. 19.00
Sted: Kirkestuen, Holmlia Kirke

Konstituering

- 30 seksjoner var representert, hvorav 22 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Simen Solbu Stangebye fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Simen Solbu Stangebye ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Fahad Wasim Gul ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet erklærte seg lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 140 084,- og en egenkapital på kr 4 935 512,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2023**
   Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.
   Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 186 042,- (1,5G). Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2024 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   På bakgrunn av feil tall tilknyttet styrehonorar i budsjett 2024, ble honoraret økt fra kr 167 216,- til kr 186 042,- og arbeidsgiveravgiften økes tilsvarende fra kr 23 577,- til kr 26 232,-

   Nytt budsjettet viser et underskudd på kr 1 280 653 og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2024.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. **Valg**
   Khalid Mahmodd, Shabbir Ahmed og Waqas Mustafa var på valg

   Etter valget består styret av:

Styreleder:	Khalid Mahmood	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Kumarananthan Arjaratnam	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Pål Christoffersen	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Shabbir Ahmed	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Waqas Mustafa	Valgt for 1 år i 2024

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 20.15

Oslo 4. juni 2024

Simen Solbu Stangebye
møteleder

Fahad Wasim Gul
seksjonseier

VEDTEKTER
FOR
HOLMLIA SENTER II SAMEIE

Vedtatt i årsmøte
Den 22.03.2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Holmlia senter II sameie (heretter sameiet), og har gårdsnummer 185 og bruksnummer 71. Sameiet eier garasjeanlegg med gårdsnummer 485 og bruksnummer 1 i Oslo kommune. Sameiet består av 50 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 21.12.84. Etter reseksjonering av snr. 51, tinglyst 12.12.2003 er det 7 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge et godkjent ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Hver boligseksjon har bruksrett til en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Fellesutgifter forbundet med drift og vedlikehold av garasjeanlegget skal fordeles med 1/50 på hver boligseksjon og betales sammen med de øvrige fellesutgiftene.

2.4. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom de seksjonseierne som berøres på noen som helst måte, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

3.1. Vedlikeholdsfond
Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås, og seksjonseieren har ansvar for å holde leiligheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen. Varmtvannsradiatorer og tilhørende røropplegg vedlikeholdes av sameiet. Sameier har ansvar for å melde fra om feil. Radiatorene kan ikke fjernes av den enkelte seksjonseier.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Styret har rett til å undersøke om dette hensynet er ivaretatt.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Der hvor felles eiendom, utstyr eller beplantning er påført skader eller hærverk og det kan tilbakeføres til en enkelt eller flere sameiere eller noen av husstandene, skal denne/disse alene utrede kostnadene til utbedring.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter seks måneders varsel la dette utføres for sameiers regning. Jfr. sameiets husordensregler.

Sameieren skal gi styret eller den styret bemyndiger adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn av seksjonens rørsystemer, ledningsnett, fellesantenneanlegg og andre tekniske opplegg og tilsyn med at sameieren overholder vedlikeholdsplikten.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv *såfremt dette avklares med styret*. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom. *Ansvaret reduseres ikke ved utleie av seksjonen.*

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. *Seksjonseiere som blir utsatt for slikt tap må varsle styret når tap eller skader oppdages.*

5.6. Fellesregler om forsikringsskader
For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

a) styrets årsrapport
b) regnskap for foregående kalenderår
c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum 3 og maksimum 5 medlemmer inkludert styreleder. Det skal være 1 varamedlem i tillegg.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR HOLMLIA SENTER II SAMEIE

Vedtatt i sameiermøte den 27 april 1999

INNLEDNING

Sameierne plikter å følge husordensregler og de er ansvarlige for at reglene blir overholdt av sameierne, husstandene, fremleierne og de andre som gis adgang til seksjonene og fellesarealene.

Seksjonen må ikke brukes slik at andre sjeneres. Husordensreglene skal sikre den enkelte orden og ro i seksjonen og på sameiets områder.

Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene, og ved gjentatte overtredelser å iverksette de tiltak som er nødvendig for å bringe overtredelsene til opphør.

Vaktmesterne har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes. De har likeledes anledning til, etter instruks fra styret, å håndheve reglene.

Henvendelser om husordensreglene og/eller brudd på disse, må skje skriftlig til styret.

BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Ved brudd på husordensreglene, vises det spesielt til § 18 og 19 i vedtektene for sameiet.

Den enkelte skal vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og bidra til at de ikke forsøples eller forringes og at de etterlates i god stand.

Ballspill, lek, sykling eller unødig opphold på altanganger og i oppganger er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å parkere utenom oppmerkede plasser. Innkjøring til gårdstunene er kun tillatt for av- og pålessing. Ved brudd på denne regelen vil borttauing skje uten varsel og for bileiers regning.

Det er ikke tillatt å drive bilreparasjoner, bilvask e.l. på gårdstun eller gangveier.

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppelposer eller annet avfall på altanganger, i trapper eller andre fellesarealer, selv midlertidig.

Søppel som kastes i sjakten skal pakkes inn i poser og knyttes. Det må ikke kastes brennende gjenstander, oljeavfall eller spisse ting som kan settes fast i sjakten.

Glasskår el. må pakkes godt inn slik at det ikke skjærer seg ut av innpakningen. Søppel skal ikke settes utenfor søppelrommene.

Ethvert søl omkring søppelbeholdere, søppelsjakter eller søppelrom må unngås og fjernes straks hvis slikt skulle oppstå.

Postkasser og ringetablåer skal være merket med skilt tilpasset postkassene og ringetablåene. Annen type merking er ikke tillatt.

Området rundt sameiet, trappeoppganger, trappeavsatser, altanganger og andre fellesområder skal være fri for gjenstander tilhørende eier, bruker eller beboer.

Brannbalkonger og branntrapper må ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje.

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså er det ikke tillatt å male vinduer, vegger, dører i andre farger enn opprinnelig. Det er ikke love å sette opp skilter, antenner – herunder også parabolantenner, montere automater etc. på sameiets utvendige vegger eller arealer uten skriftlig samtykke fra styret.

All ferdsel i branntrapper og på brannbalkonger er forbudt. Branndørene skal holdes lukket og låst til enhver tid.

Vinduene i oppgangene skal være lukket. Om noen finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappen, plikter vedkommende å påse at det også blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer.

Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i sameiet for behandling av teknisk utstyr så som sentralvarmeanlegg, heiser, VVS-opplegg, fellesantenner e.l., jfr sameiets vedtekter § 4.

Utlufting av seksjoner må ikke foregå ut mot felles trapperom og oppganger slik at matlukt e.l. sjenerer naboene. Det er ikke tillatt å oppbevare illeluktende gjenstander på terrassene.

Inngangsdørene inn til oppgangene skal alltid være låst.

Risting av tepper og tøy fra vinduer og terrasser er ikke tillatt. På søndager og helligdager bør tøy ikke henge ute til tørk. Tøy som henges ut til tørk på terrassene, skal ikke henge høyere enn terrassegjerdet.

Bruk av terrasse må skje til minst mulig sjenanse for naboene. Hensetting av gjenstander som synes over terrassegjerdet er ikke tillatt. Heller ikke å anbringe blomsterkasser på utsiden av terrassegjerdet. Vanning av blomster må skje varsomt og uten sjenanse for naboene.

Grilling på terrassene som er mot brannforskriftene, eller plager naboene med røk og os, er forbudt.

Altanganger og vegger utenfor den enkelte seksjon skal renholdes av seksjonens eier, bruker eller beboer.

REGLER OM RO I SEKSJONEN

Det skal være ro i seksjonene, på terrassene og gårdstun fra kl 2300 til kl 0600. Musikkøvelser eller støyende arbeid må kun skje i tidsrommet kl 0800 til kl 2000 fra mandag til fredag og i tidsrommet kl 0900 til kl 1400 på lørdager. På søndager og helligdager er det ikke tillatt. Musikkanlegg, radio og fjernsyn skal kun brukes slik at det ikke sjenerer naboene.

Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i seksjonen utover kl 2300 bør eier, bruker eller beboer varsle de tilstøtende seksjoner på forhånd.

HOLMLIA SENTER II SAMEIE

BODER, FELLESGARASJE OG BILOPPSTILLINGSPLASSER

I bodene må det ikke settes ting som sjenerer andre brukere. I fellesgarasjen og på biloppstillingsplassene skal det holdes alminnelig orden. Biler skal ikke oppstilles slik at de stikker unødig utenfor begrensningslinjen mot kjøreveien.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i fellesgarasjen eller på biloppstillingsplassene.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde hund, katt og andre selskapsdyr. Følgende regler gjelder:

1. Dyret skal ikke gå fritt (dvs. uten bånd e.l.) på sameiets eiendom.
2. Ekskrementer må fjernes umiddelbart.
3. Ved tre begrunnede skriftlige klager på overtredelser av ovennevnte punkter fra andre sameiere, må dyret omgående fjernes fra sameiet. Å unnlate å etterkomme fjerning av dyr, etter skriftlig beskjed fra styret, er å betrakte som vesentlig mislighold.

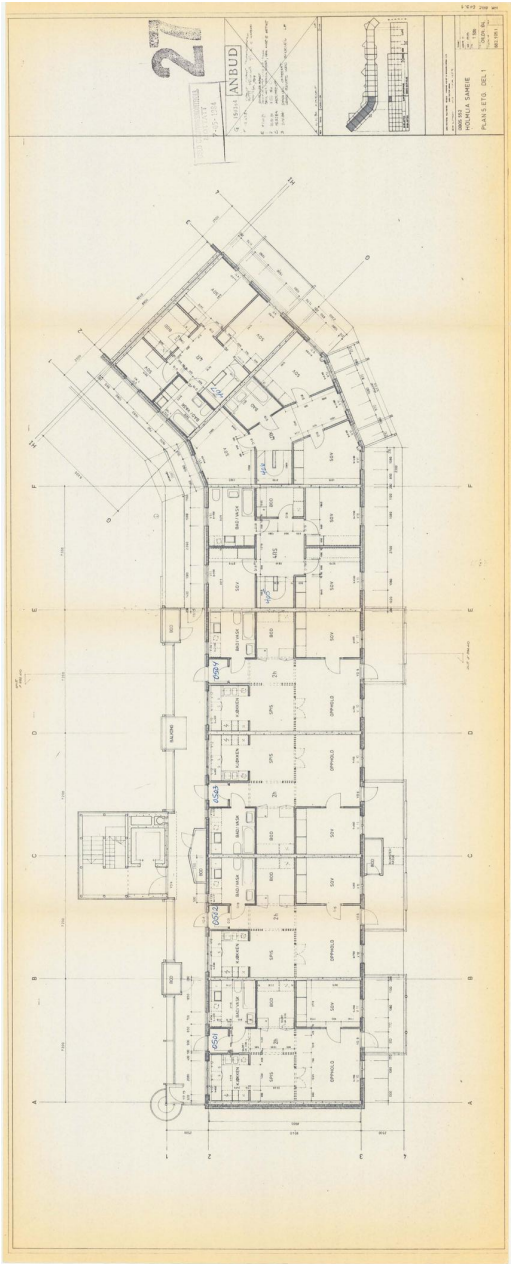
Følgebrev til leveranse

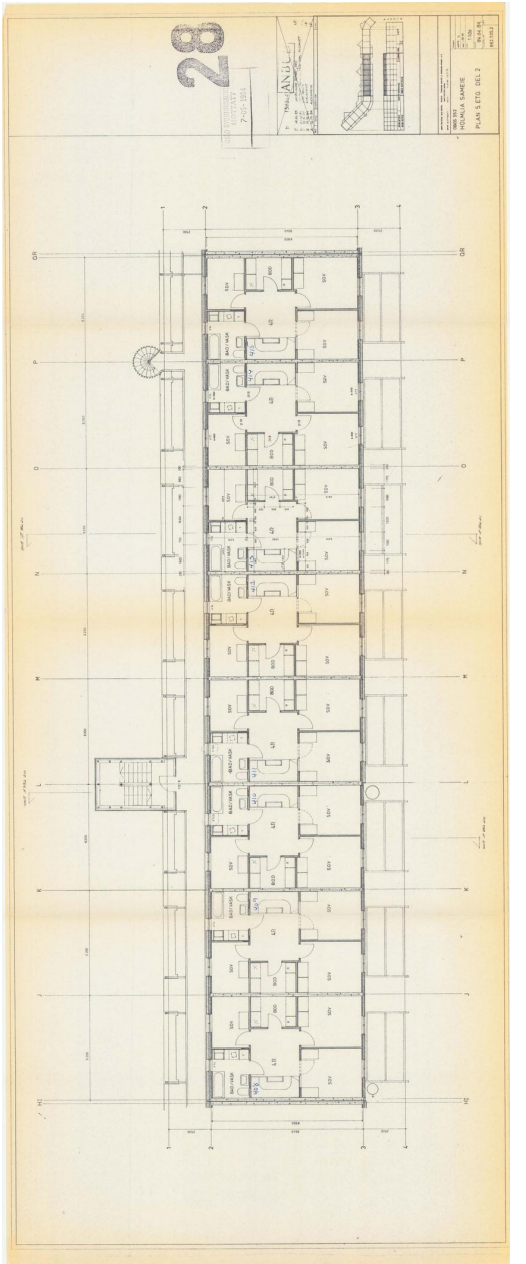
Ordrenummer:	200904
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	03.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HOLMLIA SENTER VEI 15
Postadresse:	1255 OSLO
Matrikkel:	0301-185/71

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200904

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA


27
ANBUD
HOLMLIA SAMEIE
PLAN 5 ETG DEL 1


28
HOLMLIA SAMEIE
PLAN 5 ETG DEL 2

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 6 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den

20. juni 1986.

AS/BS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Arbeidet gnr.185, nr.66, Fjeldlund,
Holmlia senter vei 15-16-17-18-19-20

Avsynsforretning

Bygningens art
Nybygg

10.6.86

Byggherre
Boligblokk med samfunnshus

Byggemelder
OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO 1.

Ansvarshavende
Hultberg, Resen, Throne-Holst & Bogusławski A/S, Ø.Slotts gate 1, OSLO 1.

Ing. Per I. Gjerveg, Rektor Hertzbergs vei 20, 1322 HØVIK.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

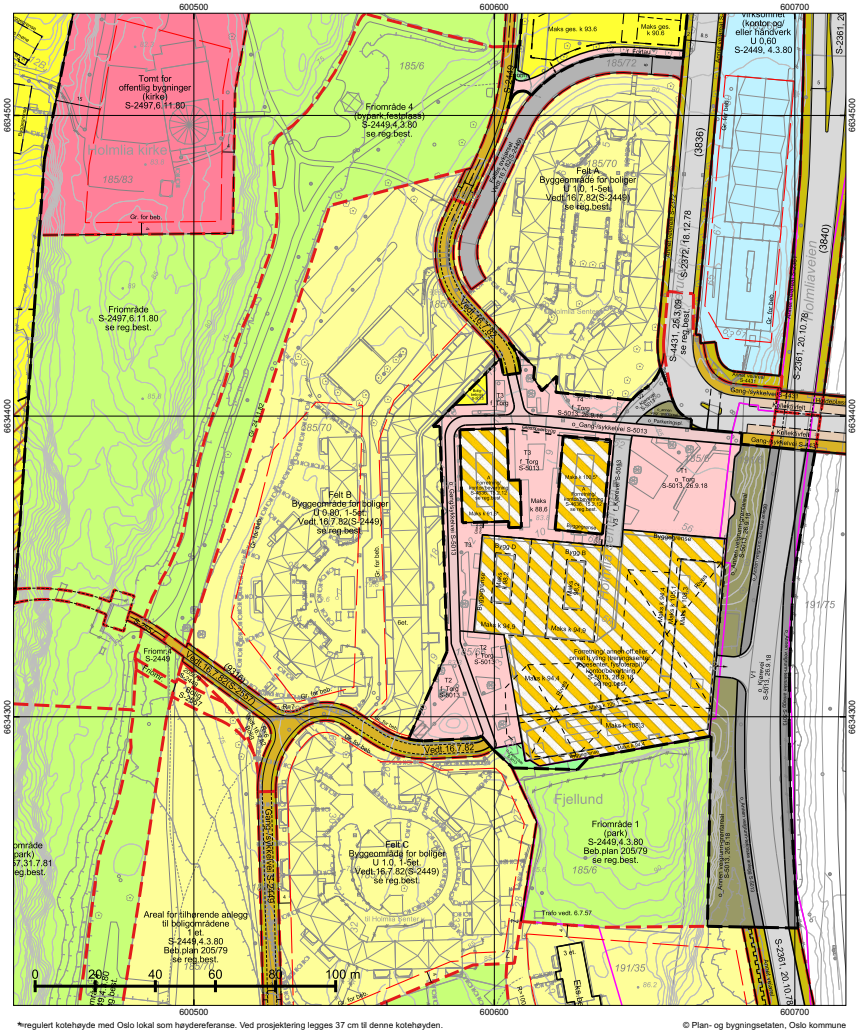
For bygningssjefen

Overingeniør

Sak.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1 — 2. bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. o 15. ARKIVFORD. 3000.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143740/ 86513095
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: HOLMLIA SENTER VEI 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 185/71

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Avkjørsel

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

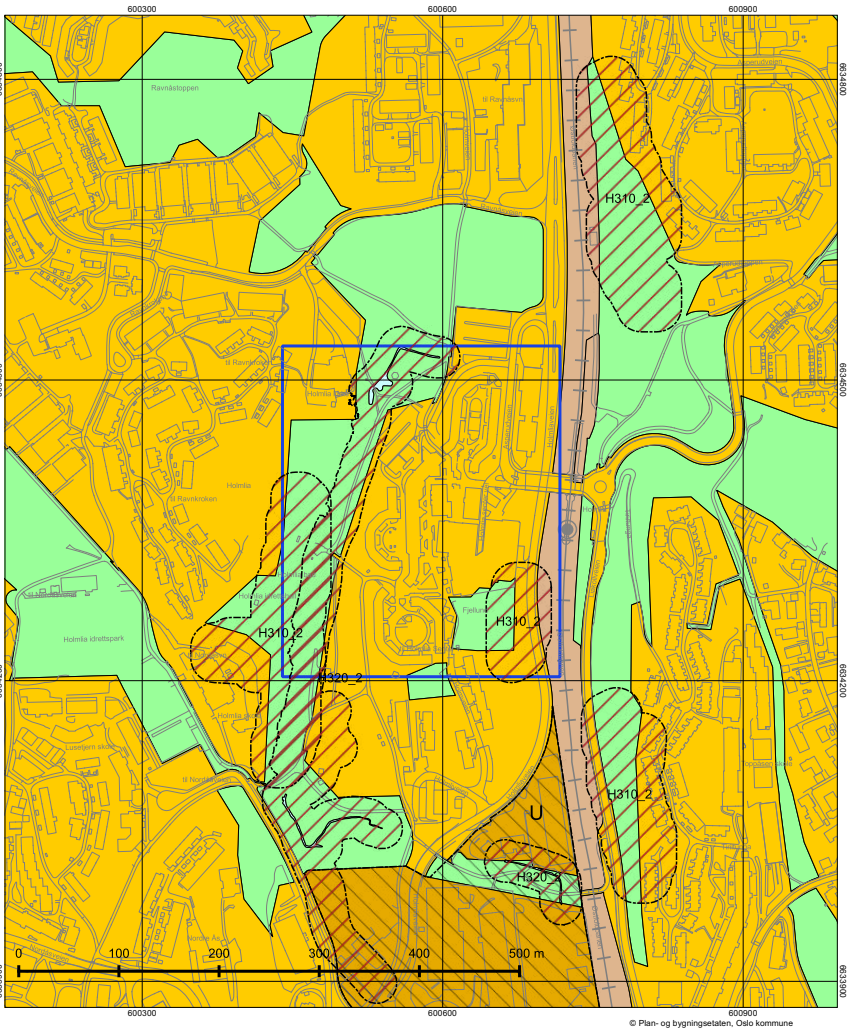
Dato: 28.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143740/ 86513095
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: HOLMLIA SENTER VEI 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 185/71

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143740/86513095
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

V160782

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan og bebyggelsesplan for del av gnr.191 bnr.5 m.fl. Fjeldlund i Holmlia.

V160782 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.07.1982
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198203131
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2449, S-2557

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-5013

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Holmlia senter

Vedtaksdato: 26.09.2018
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201400944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-5013
Vedtatt 26.09.2018

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Holmlia senter
Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 185/6, 66 og del av 85.

Kartnummer OSO-201400944 -1, datert 28.04.2016, revidert 01.06.2017, 30.11.2017 og 26.03.2018.

Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å oppgradere og utvide Holmlia senter og etablere et moderne og funksjonelt lokalsenter for fremtiden som kan utgjøre både et kommersielt og sosialt tyngdepunkt.

Bestemmelser til arealformål

1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

1.1 Bolig

Feltet gis samme bestemmelser som den til enhver tid gjeldende plan på tilliggende areal i vest.

1.2 Forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, legesenter, fysioterapi) kontor/bevertning.

1.2.1 Utnyttelse og bruk

Bruksareal skal ikke overstige BRA 16 600 m^2.
Av totalt BRA tillates maks 9 540 m^2 forretning.
Parkering og arealer under kote k 83,8 skal ikke regnes med i bygningens BRA.
Bruksareal for teoretiske plan skal heller ikke regnes med i BRA. I første etasje mot gateplan tillates kun forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting. Over 2. etasje tillates kun kontor og tekniske rom.

1.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense og regulerte høyder som vist på plankartet. Mindre fasadeelementer (som baldakiner ol.) kan krages ut over byggegrense med inntil 4 meter. Overskridelse av byggegrensen for slike fasadeelementer forutsetter fri høyde fra bakkeplan på 4 meter.
Maksimal gesimshøyde vist på kart inkluderer oppbygg på tak for heis, trapp og tekniske installasjoner. Maksimal gesimshøyde tillates på inntil 15 % av takflaten i en høyde av inntil 3,5 meter over underliggende takflate. Oppbygg på tak skal samles i ett volum.

1.2.3 Utforming

Bebyggelse og anlegg skal sikres en utforming med høy arkitektonisk kvalitet.
Bebyggelsen skal henvende seg mot torgene med hovedinnganger fra torgene. Fasader i 1. etasje ut mot torg skal ha en høyde på minimum 4,5 m og være visuelt åpne og utadrettede med glass som hovedmateriale i fasaden.
Fasadematerialer skal ha kvalitativt høy materialstandard. Lange og høye fasader skal brytes opp med vertikale/horisontale elementer for å skape variasjon.
Baldakiner skal tilpasses det øvrige arkitektoniske formspråket.
Bygningene skal utformes med flate tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Ny bebyggelse skal ha grønne tak med sedumtak på alle nye takflater.

1.2.4 Varelevering
Varelevering skal skje fra Holmliaveien til varemottak i parkeringskjeller.

1.2.5. Parkering
Det tillates maksimum 295 p-plasser for bil.
All bilparkering skal anordnes i garasjeanlegg under k 83,8.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes og lokaliseres for bruk av bevegelseshemmede. Alle parkeringsplasser skal rigges til for elbillading, og minst 50 % skal opparbeides med strømuttak for elbil. Flere plasser for strømuttak skal fases inn gradvis til man når 100 %.
Antall sykkelplasser skal være 300. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt, og minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

1.2.6 Avkjørsler
Planområdet skal ha avkjørsler fra Holmliaveien som vist med piler på plankartet og fra Asperudveien. Avkjørsel til drosjeholdeplass skal være fra Asperudveien via V2.

1.2.7 Miljøforhold

Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Overvannshåndtering
Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Overvannshåndtering skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttes som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.
Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.
I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både i anleggsfasen og driftsfasen. Det gjelder både takvann, overflatevann og drensvann.
Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.
Valg av løsning skal begrunnes. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

Kvalitetsprogram for miljø og energi
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jfr. Kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, og massehåndtering.
Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.
Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

2.1 Kjørevei V1- 3
Kjørevei V1 og V2 skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.
Kjørevei V3 skal være felles for gnr/bnr 185/6, 66 og del av 85 og opparbeides som vist på plankartet. Veien skal avgrenses mot torg og gangareal med pullerter. Det skal anlegges fartsdempende tiltak og fotgjengerovergang. Veien skal ha belegg/overflatebehandling som avviker fra torg og gangareal.

2.2 Torg T1 og T2
Torg T1 skal være offentlig.

Torg T2 skal være felles for gnr/bnr 185/6, 66 og del av 85 og åpent for allmennheten.

Torgareal opparbeides med belysning, beplantning, sykkelparkering og møblering. På torg T1 kan det innpasses en scene. Eksisterende lysskulptur skal tas vare på og integreres i ny utsmykning av torget. På torg T2 skal det opparbeides en lekeplass. Det skal brukes bestandige materialer tilpasset et offentlig miljø.
Torgene skal utformes slik at det stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Det skal etableres allment tilgjengelige, ikke kommersielle oppholdsmuligheter og sitteplasser. Torghandel, uteservering og temporære arrangementer tillates.
Torgene skal ha en grunnbelysning som understøtter torgets bruk og gjør det trygt å ferdes der også i sene kveldstimer. Belysningen skal dessuten tenkes sammen med belysning for sykkelforbindelsen over torgene.

2.3 Torg T 3- 4
Torgene skal være felles for gnr/bnr 185/6, 66 og del av 85 og åpent for allmennheten.

Torg 3 tillates overbygd mellom Bygg A og C og mellom Bygg A/B og Bygg C/D med en glasskonstruksjon innenfor bestemmelsesgrense og høyde som vist på plankartet. For å sikre fri ferdsel gjennom området tillates glassoverbygget ikke stengt med vegger/dører.

Torgareal skal opparbeides med bestandige materialer tilpasset et offentlig miljø.

Det tillates torghandel.

2.4 Gang-/sykkelvei
Gang-/sykkelvei markert som o_gang-/sykkelveg på kartet skal være offentlig, og opparbeides som vist på plankartet.
Gang-/sykkelvei over torg skal integreres i torget og gjøre bruk av samme materialer som torget.

2.5 Annen veigrunn – tekniske anlegg
Arealet skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

2.6 Annen veigrunn – grøntareal
Arealet skal være offentlig.
Annen veggrunn – grøntareal langs vestsiden av Holmliaveien skal renses og sikres mot ras.

Skråningen mot Holmliaveien skal i størst mulig grad rekonstrueres for å ivareta det grønne preget og for å dempe høyden av ny bebyggelse. Kun den delen av det naturlige terrenget som er nødvendig for frisikt ved avkjørselen kan fjernes. Øvrig terreng skal tilbakeføres etter at ny bebyggelse er oppført.
Annen veggrunn – grøntareal mellom o_parkeringsplasser og V2 skal opparbeides med tiltalende beplantning i form av f.eks. større blomsterkrukker.

2.7 Parkeringsplasser
Arealet skal være offentlig og benyttes til taxiholdeplass.

2.7.1 Byggeplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge byggeplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av ubebygde areal innenfor planområdet. Planen skal vise opparbeidelse av kjøreveg, torg, gang-/sykkelvei, annen veigrunn med angivelse av materialer, møblering, belysning og andre faste installasjoner, sykkelparkering, vegetasjon og beplantning, terrengbearbeiding, med angitte stigningsforhold og kotehøyder på terreng, hvordan krav til universell utforming ivaretas, svingradier og oppstillingsplasser for brann- og redningsbiler, lokal håndtering av overvann, sammenheng med, og tilknytningen til, tilstøtende arealer og søppelhåndtering.
Byggeplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Arealene som omfattes av byggeplanen skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

3.1 Friområde
Friområdet skal være offentlig. Arealet skal tilrettelegges som adkomst fra gang-/sykkelveg/torg til øvrig friområde.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før igangsettingstillatelse
Før det gis igangsettingstillatelse for nybygg skal ny og gang-/ sykkelvei innenfor planområdet være opparbeidet.

5 Før bebyggelse tas i bruk
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal Holmliaveien (V1) med ny avkjøring være opparbeidet.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for forretningsarealet skal torgarealene T1 – 4 være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent byggeplan.
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal Kjøreveg V2 og V3 være opparbeidet
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal taxiholdeplass og annen veggrunn – grøntareal være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.09.2018 sak 292. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.10.2018.

Kjersti Simonnæs, bem.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 5-0247/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Holmlia Senter vei 15 1255 OSLO

Betegnelse: Gnr 185, bnr 71, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no